



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2020.0000050348**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005094-70.2019.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ...EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, são apelados ... e ....

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), BERETTA DA SILVEIRA E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 31 de janeiro de 2020.

**DONEGÁ MORANDINI**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1

3ª Câmara de Direito Privado Apelação Cível nº 1005094-70.2019.8.26.0704

3ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1005094-70.2019.8.26.0704

Comarca: São Paulo

Apelante:

Apelados:

**Voto nº 45.966**

**COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM  
IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C.  
RESTITUIÇÃO.**

- 1.- Cerceamento de defesa e negativa de prestação jurisdicional. Demanda calcada em questões de conteúdo jurídico. Desnecessária dilação probatória. Observância do disposto no art. 355, I, do CPC. Embargos de declaração rejeitados de forma adequada. Inexistentes vícios a autorizarem o manejo da insurgência. Inconformismo, quanto ao mérito, que reclama a interposição do recurso de apelação.
  - 2.- Desfazimento do vínculo contratual. Medida necessária. Incontroverso atraso na conclusão das obras. Prazo de tolerância computado em dias corridos, afastando-se os dias úteis. Precedentes. Devolução integral dos valores quitados, em parcela única, incluindo-se as verbas de corretagem e o sinal. Observância do enunciado pela Súmula 543 do C. STJ. Incidência da cláusula penal dependente da mora dos adquirentes. Juros de mora devidos com a citação (Enunciado nº 38.13, desta Câmara).
- APELO DESPROVIDO.**

1.- Ação de rescisão contratual cumulada com restituição julgada procedente pela r. sentença de fls. 174/179, cujo relatório é adotado, proferida pela MM.<sup>a</sup> Juíza de Direito Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo, para “rescindir o “contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária” firmado entre as partes, devendo o requerido pagar aos autores todos os valores desembolsados por força do instrumento do compromisso de compra e venda (R\$ 50.558,26), inclusive comissão de corretagem, em parcela única, corrigidos desde as datas dos respectivos desembolsos (Tabela TJSP), incidentes juros de mora de 1% ao mês a partir da citação (art. 240,

Apelação Cível nº 1005094-70.2019.8.26.0704 -Voto nº



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CPC)”.  
2

Embargos rejeitados às fls. 199/200.

Apela a ....

Segundo as razões de fls. 203/241, pretende “a revogação da sentença para reconhecer o cerceamento do direito de produção de provas necessárias, sem a justificação motivada racional e jurídica da não escolha. *Ad argumentandum* seja possível suplantar a preliminar, sem prejuízo de recurso, requer a reforma da sentença reconhecendo a legitimidade do contrato e a ausência de culpa da recorrente pela rescisão do contrato, autorizando a retenção integral do valor pago de entrada (arras), a dedução da cláusula penal (10% das prestações), a dedução da fruição, a restituição em parcelas e determinando que os juros sejam a partir do trânsito em julgado, condenando a parte recorrida a pagar custas do processo e honorária advocatícia de sucumbência”.

Contrarrazões (fls. 259/260).

**É o RELATÓRIO.**

2.- Não se vislumbra a negativa de prestação jurisdicional. Na verdade, a apelante deduz essa objeção calcada na ausência de apreciação das teses levantadas, quando, na verdade, vislumbra-se que o essencial foi expressamente delimitado pela r. sentença recorrida, recordando-se que o pronunciamento meritório não deve mesmo se ocupar de questões que não modificam a convicção jurisdicional, entendimento a ser lançado, igualmente, sobre os embargos de declaração, os quais fomentaram conteúdos que não eram ajustáveis a essa tipologia recursal, circunstância, por si só, a autorizarem a rejeição. Nesse sentido: **“A mera referência à existência de omissão e contradição no acórdão recorrido, sem se desincumbir a recorrente do ônus de demonstrar, efetivamente, em que consistiriam tais vícios, sobre os quais deveria ter se pronunciado o Tribunal de origem, e**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3

**sua respectiva relevância para a solução da controvérsia, não é apta à anulação do acórdão por negativa de prestação jurisdicional” (REsp 1758265/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe 04/04/2019).**

Refuta-se, igualmente, a alegação de que o julgamento antecipado incorreria em cerceamento à defesa da recorrente. Essa questão deve ser analisada em conjunto com a insurgência trazida em sede de apelação, isto é, quais elementos probatórios eram necessários para se alterar o equacionamento promovido pela r. sentença recorrida.

E, segundo o que se pretendeu nesta instância jurisdicional, inaceitável a tese indicada pela recorrente, necessariamente por subsistir, apenas, conteúdo de natureza jurídica, o qual não depende da dilação probatória para o devido julgamento, nos termos do art. 355, I, do CPC.

Vencidas estas questões, afasta-se o inconformismo recursal.

Com efeito.

Embora se pretenda o reconhecimento de que não houve descumprimento do contrato, restou indiscutível a superação do prazo para a conclusão das obras, ainda que admitido o prazo de tolerância. Essa prorrogação, a despeito de apresentada em dias úteis, não admite preservação, considerando que o enunciado pela Súmula nº 164 deste E. Tribunal de Justiça. Nesse sentido: **“Prazo de tolerância que deve ser reduzido para 180 dias corridos, conforme entendimento pacífico deste Tribunal, sedimentado na Súmula nº 164. Pretensão dos apelantes de afastamento da totalidade da previsão que é descabida. Precedentes” (Apelação Cível 1115882-62.2015.8.26.0100; Rel. Des. Viviani Nicolau).**

Diante dessa situação, não se acolhe o argumento recursal pretendido pela apelante, de que o contrato restou cumprido. O habite-se,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4

além de não implicar em efetivo cumprimento do contrato, foi obtido após o prazo necessário para a disponibilização das obras, o que possibilitava ao pedido de resolução do contrato por culpa da vendedora.

Em continuidade, com a resolução da avença atribuída à parte demandada, necessária a observância da Súmula 543 do C. STJ, isto é, imprescindível a restituição integral dos valores solvidos.

Sobre as verbas de assessoria imobiliária, a despeito da insurgência lançada pelas partes, é indiscutível que não se trata de discussão sobre a legalidade da cobrança formulada, isto é, não se questiona se é necessária a presença do profissional no estante de vendas, nem tampouco se a verba de assessoria se encontra incluída no preço da transação e, por isso, pode ser repassada à parte autora.

A devolução dos valores exigidos a título de assessoria imobiliária restou estabelecida em razão do inadimplemento contratual reconhecidamente atribuído à empreendedora, que não pode, nesta hipótese, reter a integralidade do valor quitado pelo adquirente, nos termos do enunciado pela Súmula 543 do C. STJ, quando destaca a restituição integral das parcelas pagas, ou seja, afastada qualquer retenção, ainda que prevista na avença, a qual somente se mostraria exigível caso inexistente a mora da empreendedora: **“Deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor”**.

Aqui, vale esclarecer, não se cuida de infringir a disciplina da matéria apresentada por ocasião do julgamento do Recurso Especial nº 1.551.956/SP, Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Ao contrário, reconhecendo-se como devida a verba de corretagem, ela deverá ser cobrada do contratante inadimplente, no caso, a empreendedora, na forma do art. 389 do Código



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

5

Civil. Entendimento contrário, às claras, implicaria em negativa de vigência do entendimento sumulado, o qual parte do pressuposto de que a parte inocente não deve ser responsabilizada por nenhum débito contratual, exatamente como ocorre em relação ao recorrido, reconhecendo-se, outrossim, a sua legitimidade para a devolução, segundo determinação do C. STJ: **“Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor”** (Tema 939, STJ).

É também nesse sentido que se promove a devolução das arras e se afasta o arbitramento da cláusula penal, providências devidas apenas em se cuidando de descumprimento da avença pelos compradores.

A devolução dos valores, por seu turno, deverá mesmo acontecer em prestação única, nos termos do enunciado pela Súmula nº 02 deste E. Tribunal de Justiça: **“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”**.

Os juros moratórios, além disso, incidentes sobre o montante devidos pelos adquirentes, são computados com a citação, e não com o trânsito em julgado, como pretendido pela recorrente. Nesse sentido disciplina o Enunciado nº 38.13 desta Câmara: **“Na resolução do compromisso de venda e compra de imóvel firmado anteriormente à Lei nº 13.786/18, por culpa da construtora/empreendedora, os juros de mora incidentes sobre a restituição daquilo que foi pago pelos adquirentes devem ser contados a partir da citação”**.

6



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não se mostra possível, finalmente, o arbitramento da taxa de fruição. Os adquirentes não foram efetivamente imitados na posse do imóvel, isto é, não tomaram proveito da unidade imobiliária para que pudessem se responsabilizar pelo pagamento da referida, a qual é próxima de a uma verba locatícia a ser quitada por aqueles que fizeram uso do bem transacionado.

Por tudo isso, acertado o desfecho emprestado pela r. sentença recorrida, hipótese em que a rejeição *in totum* do apelo exige o arbitramento dos honorários recursais para o equivalente a 15% do valor da causa, nos termos do art. 85, par. 11, do CPC.

**APELO DESPROVIDO.**

Donegá Morandini  
Relator